



ARCHITREND ASSOCIATI

Studio di Architettura

Gaetano Manganello Carmelo Tumino architetti

Internet: www.architrend.it E-mail studio@architrend.it

Via Padre G. Tumino 21, RAGUSA Tel.-Fax 0932652661

PROG. N.

OGGETTO: PROGETTO DI UN PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE ALLE
PRESCRIZIONI ESECUTIVE DEL P.R.G. RICADENTI IN ZONA
"C4.(6.D)" E "C4.(6.1.D)" DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO IN
C.DA MICENCI A DONNALUCATA

DITTA: DONNALUCATA SOC. COOP. AGRICOLA

PROGETTO:

Arch. CARMELO TUMINO

Allegato

A

ELABORATO:

- RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA

GENNAIO 2023

RELAZIONE TECNICA GENERALE

PREMESSA

La Società Cooperativa Agricola “Donnalucata” è proprietaria di un appezzamento di terreno in c.da Micenci in territorio di Donnalucata, ricadente in zona C4 normata dal P.R.G. nelle sottozone C4.(6.D) i cui interventi sono disciplinati dalle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico.

In Sicilia i vincoli di P.R.G. preordinati all'espropriazione o comportanti l'inedificabilità perdono efficacia qualora, entro dieci anni dall'approvazione del Piano, non siano stati approvati i piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati.

La scadenza dei vincoli di P.R.G. per decorso decennio consente, altresì, l'edificazione *in aree non sottoposte a vincoli scaduti di P.R.G.*, con le cautele ed i limiti individuati dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana con pareri n. 368 del 16/11/1988 e n. 224 del 17/05/1994, fatti propri dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente rispettivamente con circolare prot. n. 14159 D.R.U. del 20/03/1989 e con circolare n. 2/D.R.U. del 06/07/14994 (in G.U.R.S. parte I^a n. 36 del 23/07/1994).

Pertanto, nelle zone “C” e “D”, l'edificazione va subordinata all'approvazione dei Piani di Lottizzazione, i quali devono reperire al proprio interno la totalità delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondo gli standard minimi stabiliti dal D.M. n. 1444/1968.

Sulla scorta di quanto premesso è stato quindi redatto il presente progetto urbanistico.

L'area di intervento in progetto (A.I.U.) è riportata al Catasto Terreni del Comune di Scicli al Foglio 138, ricadente in zona C4 normata dal P.R.G. nelle sottozone C4 (6.D) e C4 (6.1.D) i cui interventi sono disciplinati dal combinato disposto di cui ai seguenti artt. 35C e 35C4 comma 1.2 delle N.T.A. del vigente P.R.G.:

- ART. 35.C – SOTTOZONA C4, punto 9. (in questo articolo sono previste le destinazioni d'uso ammesse nella zona C da realizzarsi);

- ART. 35.C.4 – SOTTOZONA C4

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.C delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti:

1.2. Per il comparto contraddistinto con la sigla C.4 (1.D), C.4(2.D), C.4(2.1D), C.4(3D), C.4(4D), C.4(5D), C.4(6D), C.4(6.1D), C.4(7D), tutti assoggettati a prescrizioni esecutive:

1.2.1. **It.** Massimo consentito è di mc/mq. 0,30;

1.2.2 **Rc.** Massimo consentito = 0,20;

1.2.3. **H. max.** =ml. 9,00;

1.2.4 è consentita la costruzione a confine purché la lunghezza totale del fronte sia <a ml.40;

1.2.5 **Ds.** Non inferiore ai ml. 6,00;

1.2.6 Cubatura totale massima consentita mc. 35.000

1.2.7 Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): 1) residenza = 80% (art. 35.C), di cui il 40% da destinarsi ad edilizia residenziale pubblica; 2) commerciale direzionale = 20% (art. 35.C esclusi d e g).

L'area di intervento è ubicata a Nord-Est del centro abitato di Donnalucata (frazione di Scicli) per complessivi mq 21.035,00 e interessa nel suo insieme le particelle 30 e 240, rispettivamente di 20.085 mq e 950 mq, del foglio 138 del Catasto Terreni di Scicli appartenenti alla **Ditta Donnalucata Soc. Coop. Agricola**.

L'intervento progettuale è stato definito partendo dalle strade interpoderali esistenti già destinate dal P.R.G. come strade pubbliche di Piano. Negli elaborati grafici progettuali, allegati alla presente relazione, si possono evincere sia l'area interessata che gli standard urbanistici primari e secondari da rispettare.

Per la suddetta area lottizzabile sono state ricavate, in proporzione agli standard urbanistici da cedere, secondo quanto disposto dal D.M. 1444/1968, le superfici da destinare sia alla volumetria edificabile (nuovi lotti) che all'urbanizzazione primaria e secondaria, come di seguito descritto:

SUPERFICIE FONDIARIA:

Ditta: Donnalucata Soc. Coop. Agricola

- FG. 138 P.LLA 30: MQ 20.085
- FG. 138 P.LLA 240: MQ 950
- Sommano MQ 21.035

DATI URBANISTICI

- Superficie fondiaria:.....mq 21.035
- di cui, destinati a verde pubblico attrezzato da PRG.....mq 8.200
- e destinati a strada pubblica da PRG.....mq 1.561
- Superficie netta edificabile: mq 21.035 - 8.200 - 1.561 =mq 11.274
- Volume max: mq 11.274 x 0.30 =.....mc 3.382

DATI DI PROGETTO

- Volume realizzabile: mq 11.274 x 0.30 =..... mc 3.382
- di cui mc 3.382 x 80% = mc 2.705,60 **Volume residenziale**
- e mc 3.382 x 20% = mc 676,40 **Volume commerciale**
- Volume in Progetto:
- Residenziale = mq 101,52 x ml 2.95 x 9 alloggi = mc 2695,35 < mc 2.705,60
- Commerciale = mq 91,50 x ml 7.50 = mc 686,25 < mc 686,40
- Superficie Coperta realizzabile: mq 11.274 x 0.20 =..... mq 2.254
- Superficie Coperta in progetto: mq (101,52 x 4) + mq (67,50 x 5) = mq 835,08 < mq 2.254

AREE DA CEDERE

- Abitanti insediabili: mc 3.382 / 100 mc/ab. = 34 ab.
- Aree per l'istruzione: 4,5 mq/ab x 34 ab. =..... mq 153,00
- Aree per attrezzature di interesse comune: 2 mq/ab x 34 ab. =.....mq 68,00
- Aree per spazi pubbl. attrezz. a parco, per il gioco e lo sport:
15 mq/ab. x 34 ab.=..... mq 510,00
- Aree per parcheggi pubblici: 2,5 mq/ ab. x 34 ab =.....mq 85,00
- Strada Pubblica: 9 mq/ab x 34 ab. =.....mq 306,00

RIEPILOGO GENERALE

DATI URBANISTICI

- Superficie fondiaria:.....mq 21.035
- Superficie netta edificabile:.....mq 11.274
- Volume Realizzabile:mc 3.382
di cui mc 2.705,60 **Volume Residenziale**
e mc 676,40 **Volume Commerciale**

AREE DA CEDERE

STANDARD MINIMI D.M. 1444/1968		AREE DA CEDERE IN PROGETTO
	DONNALUCATA SOC. COOP. AGRICOLA	DONNALUCATA SOC. COOP. AGRICOLA
AREE PER L'ISTRUZIONE	mq 153,00	mq 562,50
AREE PER ATTR. DI INTERESSE COMUNE	mq 68,00	
AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTR. A PARCO/GIOCO/SPORT	mq 510,00	
SUB – TOTALE	mq 731,00	mq 1.412,50
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	mq 85,00	-----
STRADA PUBBLICA	mq 306,00	mq 1.561,00
TOTALE	mq 1.122,00	mq 2.973,50 > mq 1.122,00

Le urbanizzazioni primarie (*strade e parcheggi pubblici*) saranno realizzate a cura e spese della ditta lottizzante e, dopo la loro realizzazione saranno cedute al Comune previo collaudo finale delle stesse; successivamente la ditta proprietaria si riserverà di presentare gli elaborati progettuali esecutivi necessari all'esecuzione dell'intera rete impiantistica, chiedendone regolare autorizzazione

edilizia. Gli esecutivi progettuali specificeranno le dimensioni, i calcoli, la quantità e la qualità dei materiali atti all'esecuzione degli impianti.

La ditta proprietaria dei lotti da edificare si impegnerà ad eseguire l'allaccio alle reti impiantistiche (*rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e del gas*) fino ai punti di presa già esistenti.

IL PROGETTO

L'area in progetto si trova a ridosso dell'edificato consolidato della frazione balneare di Donnalucata, e si pone in continuità con esso anche attraverso il prolungamento dell'asse viario esistente, la via Florida. L'intervento nel suo complesso avrà una bassa densità urbanistica, caratterizzato dalla presenza di edifici "isolati" e molte aree da destinare a verde attrezzato mentre, in merito alle aree pubbliche da cedere, queste sono state previste con una superficie maggiore di quella dello "standard" di cui alla normativa vigente.

Tra l'area di espansione e l'edificato esistente è prevista dal Piano un'area destinata a verde pubblico attrezzato che funge da polmone verde e da collegamento tra le due parti. La via Florida, per la parte di nuova realizzazione, avrà una larghezza della carreggiata di ml 8.00 oltre a 1.20 ml di marciapiede su ambo i lati; tale via si congiungerà con un asse viario, di futura realizzazione, perpendicolare ad essa che collegherà la strada Litoranea con la S.P. Donnalucata-Scicli. In essa saranno collocate le reti tecnologiche riguardanti gli impianti di smaltimento delle acque bianche e nere e l'impianto di pubblica illuminazione; le stesse saranno opportunamente dimensionate e collegate alle medesime reti tecnologiche situate nel tratto di via Florida esistente e predisposti per essere allacciati alle reti di futura realizzazione nella strada di PRG perpendicolare a via Florida.

Un'area per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport è prevista lungo in "fosso di guardia" che mitiga l'impatto della strada di futura realizzazione. In quest'area saranno previsti alberature, siepi, un percorso pedonale per attività sportive, panchine, etc.

Si fa presente che l'area a sud, confinante con la proprietà "Donnalucata Soc. Coop. Agricola" e compresa tra la via Litoranea, è di proprietà della ditta "Geocasa Immobiliare di Vanasia Carmelo e C. s.a.s", che analogamente sta provvedendo alla lottizzazione della propria area. Pertanto, considerato che le aree ricadono sullo stesso Comparto, relativamente alle attrezzature primarie e secondarie, trattandosi di piccole superfici, si è previsto di accorparle tra loro in maniera da rendere più proporzionate e compatte le superfici da destinare ai servizi pubblici.

Nel presente progetto si è previsto per la realizzazione delle opere di **Urbanizzazione Primaria** di destinare mq 1.561,00 alla viabilità, maggiore dei 306,00 mq previsti di Piano; mentre i parcheggi pubblici, per una superficie minima di mq 85, saranno reperiti nell'area limitrofa, di proprietà della società "Geocasa Immobiliare di Vanasia Carmelo e C. s.a.s", accorrandoli all'area ceduta dalla suddetta società nel proprio Piano Attuativo, che prevede di realizzare i parcheggi pubblici in prossimità della via Archimede (S.P. 64 *Donnalucata – Cava D'aliga – Sampieri*), zona più consona e con più necessità di aree a parcheggi .

Per la realizzazione delle opere di **Urbanizzazione Secondaria** sono stati destinati a verde pubblico attrezzato mq 850,00 > di mq 510,00 previsti dagli standard minimi (*area per spazi pubblici attrezzati lungo il “fosso di guardia”*) e sono stati destinati ad area per l’istruzione e di interesse comune mq 562,10 > di mq 221,00 minimi previsti. Quest’ultima area è stata individuata lungo il prolungamento della via Florida, a confine con il verde pubblico di Piano; in essa è prevista la realizzazione di una scuola primaria di superficie pari a 260 mq circa. L’area per l’istruzione è stata reperita solo in questo Piano Attuativo accorpando la cessione anche del Piano del lotto limitrofo di proprietà della ditta Geocasa Immobiliare.

Nel progetto sono stati rispettati gli standards urbanistici fissando il rapporto di 100 mc ad abitante; mentre gli spazi pubblici sono stati dimensionati in ragione di 24 mq per abitante insediato. La densità fondiaria che ne scaturisce è pari a 0,30 mc/mq e il rapporto di copertura è pari a 0,20 mq/mq.

Il volume residenziale nella misura di mc 2.705,60, derivante dall’applicazione dei parametri urbanistici di Piano, sarà utilizzato per la realizzazione di villette unifamiliari isolate con tipologie ad un solo piano o su due livelli, distribuite su un’estensione di superficie di 11.274 mq, attribuendo ad ogni singola unità residenziale un’ampia area di pertinenza da destinare a verde privato. Il dimensionamento, il numero ed il posizionamento dei corpi di fabbrica indicati in progetto sono da intendersi indicativi e di massima. L’accesso alle singole unità edilizie avverrà in massima parte dalla via Florida, mentre alcune saranno servite da una stradella interna al lotto.

Il volume commerciale pari a 676,40 mc definirà un fabbricato su due livelli che è stato previsto su un’ampia area adiacente al “fosso di guardia” con accesso diretto dalla strada pubblica.

Per qualsiasi altro particolare si rinvia alle tavole grafiche allegate alla presente relazione.

Scicli, 10 Gennaio 2023

Il Progettista

Arch. Carmelo Tumino

